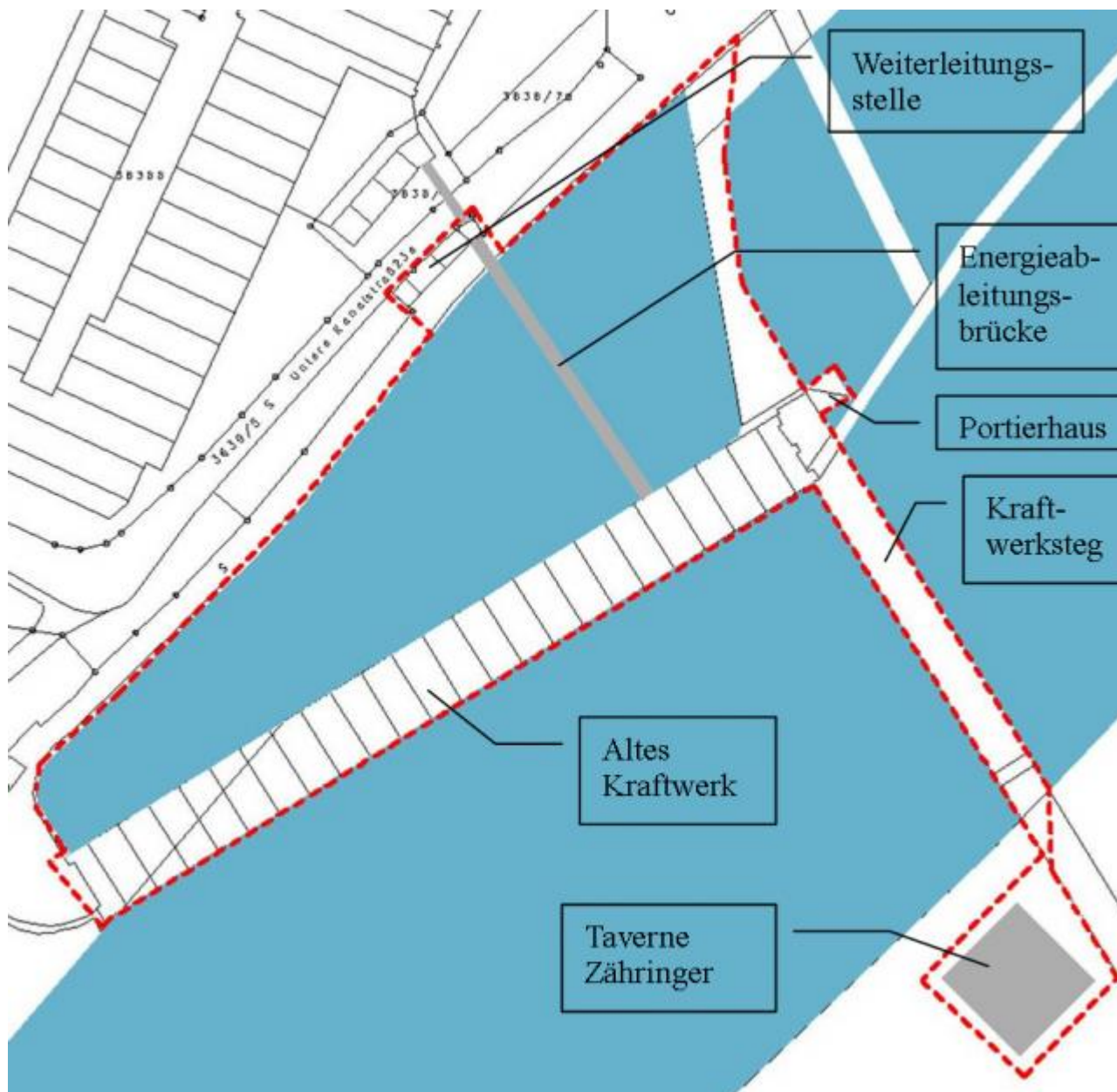


Ein Beispiel für die Schätzung des Erstinvests [1]

Autoren:

Kornelius Götz

Susanne Meyer



Ensemblegrenzen Altes Kraftwerk

Bildurheberrechte: Kornelius Götz, Susanne Meyer, Denkmalkonzept

Im folgenden wird ein realistisches Beispiel vorgestellt, bei dem die Kostenschätzung für drei Nachnutzungsoptionen durchgeführt wurde.

Ensemble

Das Ensemble Altes Kraftwerk umfasst mehr als nur das Alte Kraftwerk selbst und den Kraftwerksteg;

hinzu gehören Portierhaus, Energieableitungsbrücke, Weiterleitungsstelle und die Taverne. Der gesamte Komplex stammt aus der Zeit der Wende zum 20. Jahrhundert. Die Festlegung der Ensemblegrenzen ergibt sich aus der historischen Bedeutung und aus der funktionalen Verschränkung der einzelnen Gebäude in ihrer bisherigen Nutzung. Alle Teile des Ensembles können in eine sinnvolle Nachnutzung einbezogen werden und stehen unter Denkmalschutz.

Neues Kraftwerk (erneuerbare Energie), Altes Kraftwerk (Denkmal) und Naturschutz können sich dabei wechselseitig ergänzen.

Nachnutzung

Es gibt drei Nutzungsoptionen:

1. Ausstellungshaus
2. Kompetenzzentrum
3. Dienstleistungszentrum.

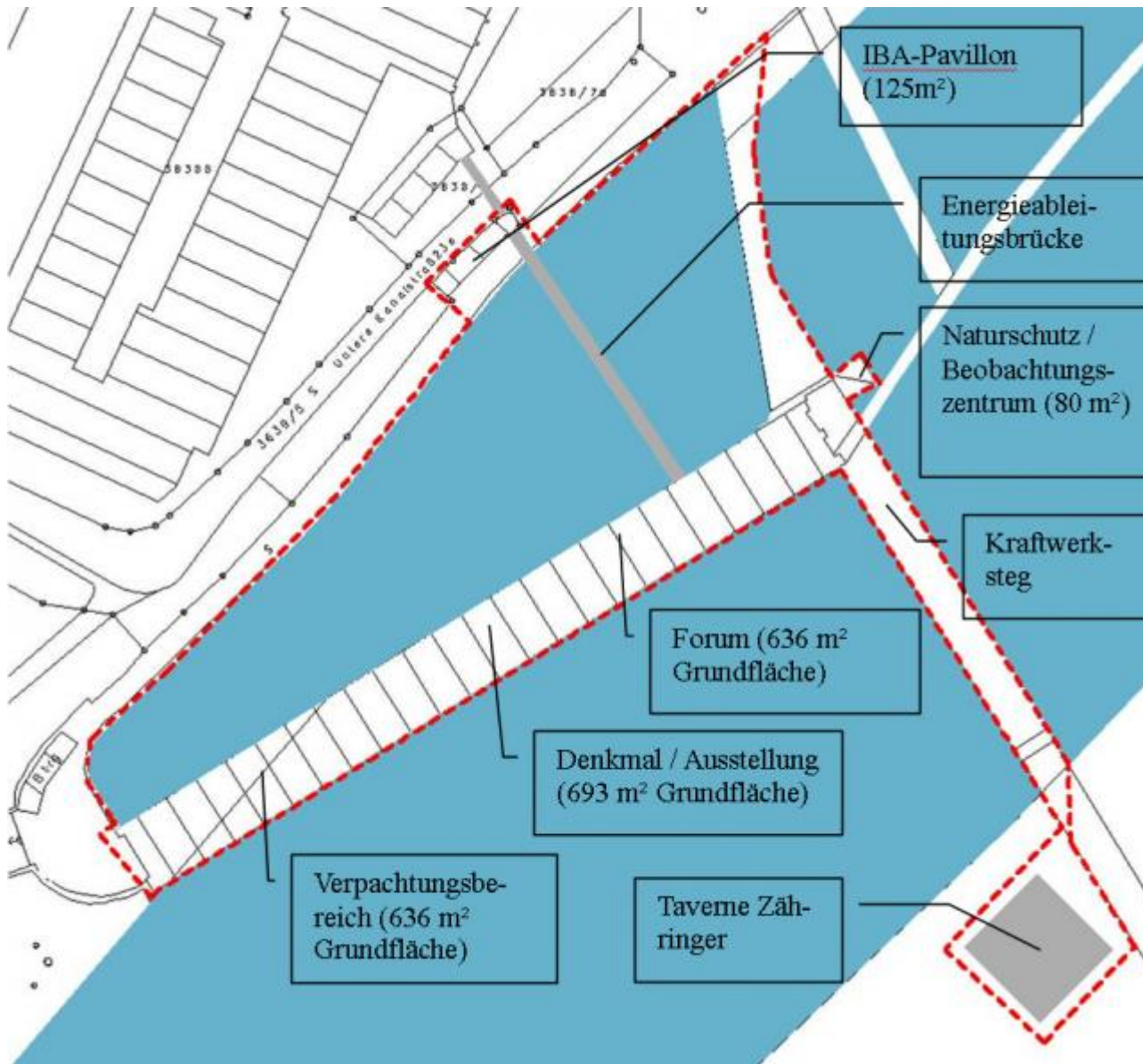
Empfohlen wird die Nutzungsoption 2: Sie steht unter dem Obertitel ‚Kompetenzzentrum Natur und Wirtschaft‘ und vereint inhaltlich fünf Bereiche:

1. Ausstellung zur Geschichte des Kraftwerks
2. Forum mit Tagungsbereich und Ausbildungszentrum
3. Pachtflächen für einen auf Umwelt- und Energiethemen ausgerichteten Dienstleistungsbereich
4. Informationszentrum Naturschutz
5. Informationspavillon der IBA.

Die Option umfasst damit eine interne (Ausstellung, Infozentrum) und eine externe Nutzung (Pachtflächen, IBA, Forum).

Begründung:

- Der ideelle Wert ist für alle Beteiligten am höchsten.
- Die Chancen, das Kraftwerk im kulturellen wie im wirtschaftlichen Bereich zu einem Symbolprojekt der Deutsch-Schweizer Zusammenarbeit zu machen, sind gegeben.
- Eine Einbindung der Gemeinden, der Naturschutzverbände und des vormaligem Besitzers ist machbar.
- Den Erfordernissen des Denkmals wird ausreichend Raum gegeben.
- Das Konzept fügt sich hervorragend in die Idee der IBA ein, indem es alle drei Themenfelder der IBA grenzüberschreitend abdeckt: 1. Kultur ist Baukultur - 2. Rhein& Co - 3. Leben in der Wissensökonomie.
- Die Sicherung der Folgekosten ist realistisch. Insgesamt gilt, dass Häusern mit einem flexiblen Konzept die Zukunft gehört.



Beispiel Kostenschätzung mit 3 Nutzungsvarianten:

	Nutzungsoption 1	Nutzungsoption 2	Nutzungsoption 3
Grundmaßnahmen	6.255.560 €	6.255.560 €	6.255.560 €
nutzungsabhängige Maßnahmen	1.437.246 €	3.242.853 €	3.811.215 €
Zwischensumme	7.692.806 €	9.498.413 €	10.066.775 €
Baunebenkosten	15%		
	1.153.921 €	1.424.762 €	1.510.016 €
Summe Euro	netto		
	8.846.727 €	10.923.175 €	11.576.791 €

gerundet	netto	8.900.000 €	11.000.000 €	11.600.000 €
----------	-------	-------------	--------------	--------------

Die Tabelle zeigt absoluten Werte für den Erstinvest in Abhängigkeit von drei unterschiedlichen Nachnutzungsoptionen.

Gleich welche Variante für den Erstinvest gewählt wird, entscheidend ist die **Gesamtbetrachtung** von Erstinvest und Folgekosten!



Nutzungsoption 2 mit räumlicher Verteilung der einzelnen Nachnutzungen
 Bildurheberrechte: Kornelius Götz, Susanne Meyer, Denkmalkonzept

Links

[1] <https://www.indumap.de/content/ein-beispiel-f%C3%BCr-die-sch%C3%A4tzung-des-erstinvests>

Source URL (modified on 03/03/2017 - 16:16): <https://www.indumap.de/content/ein-beispiel-f%C3%BCr-die-sch%C3%A4tzung-des-erstinvests>